

令和4年度

事業計画及び資金計画

横浜市住宅供給公社

目 次

令和4年度事業計画

1. 街づくり事業	.....	1、2
2. 賃貸管理事業	.....	3
3. マンション等管理支援事業	.....	4
4. 民間提携住宅事業	.....	4
5. 市営住宅管理事業	.....	5
6. その他受託事業	.....	5
7. 長期割賦事業	.....	6
8. 組織運営	.....	6
令和4年度資金計画	.....	8、9

令和4（2022）年度事業計画

横浜市住宅供給公社は、社会経済環境の変化の中、社会的、政策的ニーズを踏まえ、中期経営計画となる「中期展望」を策定しています。「マンション・団地支援」「多様な居住ニーズへの対応」「住宅セーフティネット」「街づくり事業」「持続的な組織運営」の主要テーマについて将来ビジョンを定め、住まいや地域の課題解決と信頼に応える安定した事業運営を目指しています。

また、横浜市の住宅・都市政策の一翼を担う団体として、「住宅セーフティネットの推進」「マンション・団地の適正な管理及び再生の促進」「地域課題等の解決を目指した街づくり事業の推進」を公益的的使命として、横浜市と協約を定めています。

中期展望及び協約に定める役割や使命、目標を踏まえ、次のとおり事業を推進します。

1. 街づくり事業

横浜市の施策に基づき、災害に強いまちづくり・魅力ある郊外住宅地への再生・安心して暮らせる住環境の整備などを目指し、高経年マンション・団地の増加に伴う将来検討や再生等の支援、地域の活性化、駅周辺の市街地再開発などを引き続き推進します。

令和4年度は、青葉区の大規模住宅団地である桜台団地建替事業をマンション建替組合事務局および参加組合員として引き続き支援します。建物解体工事が完了した後、建築工事を着工、令和6年度の竣工を目指して事業を推進します。

綱島駅東口駅前地区については、7月の都市計画決定と事業化に向けて引き続き推進します。

保土ヶ谷駅東口駅前地区（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）については、令和4年度の竣工に向けて工事を進め、地域ケアプラザ・保育所・地域交流スペース・賃貸住宅の稼働開始を目指します。

<主要事業>

種別	団地数・戸数 地区数・件数	内 訳
団地再生事業 (建替え事業)	1 団地	桜台団地マンション建替事業（青葉区桜台） ：参加組合員及び事務局として事業を推進、完了を目指します。
市街地再開発事業	1 地区	綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業（港北区綱島東）
受託事業	12 件	桜台団地マンション建替組合事務局業務（青葉区桜台）
		大船駅北第二地区市街地再開発事業 事務局支援業務（栄区笠間）
		ガーデン山団地（将来検討コンサルタント業務） 他9件
市有地活用事業	1 件	保土ヶ谷駅東口駅前地区市有地活用事業（保土ヶ谷区岩井町） 地域ケアプラザ、保育所、地域交流スペース、賃貸住宅 他



桜台団地（青葉区）
施工前



綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業
(港北区) 現況区域



保土ヶ谷駅東口駅前地区市有地活用事業
イメージパース

◆マンション・団地再生支援の取組み ～暮らし再生プロジェクト～

●将来検討コンサルタント（団地再生、管理組合運営、修繕計画支援 他）

横浜市の掲げる改修、建替え等のハード面と居住支援、コミュニティづくり等のソフト面による「総合的な団地再生」（横浜市住生活基本計画より）を実現するため、建物の耐震化や団地の再生・建替え・管理組合運営支援に取り組みます。横浜市内のマンション・団地を対象に「マンション・団地再生セミナー」を開催、要請により各マンション・団地に公社コンサルタントが対面やオンラインにて講演会や意見交換会、相談会を行う出前講座や将来検討コンサルタント業務など各マンションの課題にあわせた支援を実施します。

マンション・団地再生セミナー
（暮らし再生プロジェクト）



セミナーの様子（2021年11月）

※オンライン併用による来場者数抑制、席間隔の確保
適宜換気など感染対策を施して実施しています。



●よこはま団地再生コンソーシアム

団地再生の推進に向けて、行政・公的住宅供給団体等による「よこはま団地再生コンソーシアム（※）」を設立、各団体が保有する知見、課題等を相互に共有し、適宜、団地再生施策を連携して検討・実施することで、団地の新たな価値を創造し、魅力ある持続可能なまちづくりの実現並びに団地再生の推進を目指します。

※ 平成 28 年 12 月 神奈川県、横浜市、神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社、独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構の 6 者協定により設立

●エリアマネジメント（※）

金沢区の金沢シーサイドタウンでは、2018年に横浜市立大学と公社が事務局となり、地元の組織・団体と関連企業などによる横浜金沢シーサイドエリアマネジメント協議会を発足、アーバンデザインセンター並木ラボを活動拠点として活動が行われ、2021年4月には金沢シーサイドあしたタウン協議会に発展改組し、核組織として一般社団法人金沢シーサイドあしたタウンが設立されました。

※ 地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業者・地権者等による主体的な取り組み。

2. 賃貸管理事業

当社が所有する賃貸住宅・賃貸施設等の管理運営を行います。

賃貸住宅については、適切な維持管理やリフォーム・設備更新等の実施を通じて、子育て世帯や高齢者等が安心して暮らせる良質な賃貸住宅ストックの充実を図ります。

住まいの選択肢を増やすため、入居者自ら間取りと仕様を選べる「カスタマイズ賃貸」の対象物件を拡充、IoT 製品・サービスの試験導入、ルームシェアや共用部及び住戸内のテレワーク対応環境の整備・検討を進め、多様な住まい方や様々な世代のニーズに応える公的賃貸住宅の提供を目指します。

また、オートロックマンションの宅配の再配達を減らすシステムの試験導入など、入居者の利便性向上と CO2 排出削減に配慮した取り組みを進めます。

賃貸施設については、高経年建物の適切な維持管理、計画修繕等を実施し、資産の長寿命化や環境に配慮した整備・検討を行いつつ、医療・福祉や利便性向上など地域のニーズに対応したテナント誘致を進めます。郊外大規模団地の施設では、コロナ禍による影響を十分配慮したうえで、商店会と連携協力したイベントの実施、空き店舗を活用した交流スペースやエリアマネジメントの活動拠点の運営支援など地域の再生・活性化に取り組むとともに、横浜市や地域住民、事業者、大学等と連携し、再生に向けた活動や持続可能な地域づくりの検討を進めます。

賃貸管理事業全般において、コロナ禍による世帯収入減少の影響を抑えるため、各種支援等の情報収集を行い、入居者の状況を踏まえながら引き続き対応策の検討・整備を進めます。

種 別	団地数・施設数等	内 訳
賃貸住宅	11 団地 658 戸	一般賃貸住宅 10 団地 548 戸 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅 78 戸 横浜市借上型市営住宅 12 戸 高齢者向け地域優良賃貸住宅 1 団地 20 戸
賃貸施設等	店舗等施設 10 施設 17,785 m ² 駐車場施設 6 施設 1,744 区画 賃貸宅地 4 地区 12,968 m ² 1 施設	店舗、事務所、老人ホーム 月極駐車場、時間貸駐車場 定期借地権付戸建宅地 他 菜園 87 区画

公社賃貸住宅



オクトス市ケ尾（青葉区）
カスタマイズ賃貸住戸



ヒルズ南戸塚（戸塚区）
リフォーム住戸



3. マンション等管理支援事業

当公社が分譲したマンション等について、建物等の維持管理や大規模修繕工事の支援を行い、マンションの管理適正化、良質な住宅ストックの維持・形成を推進します。

マンション管理組合運営では、管理の適正化に向けた課題や高経年または自主管理マンション・団地の役員担い手不足など顕在化している様々な課題に対して、管理相談やコンサルタント業務から管理規約及び長期修繕計画の策定・見直しなど、管理組合ごとの特性や課題を把握のうえ、それらに適した管理を提案し、管理運営の負担軽減と居住者の安全・安心な暮らしの支援を実施します。

種 別	件数・地区数	内 訳
リフォーム支援	23 件	大規模修繕工事支援、維持管理コンサルタントなど 分譲マンション、民間マンション等 その他施設
		7 件：継続・完了 11 件：新規・完了 4 件：新規・継続 1 件：新規・完了
総合管理事業等	5 地区	管理組合の運営、建物・設備管理等の業務 総合管理 その他管理
		5 地区 3 件
管理組合支援	3 件	コンサルタント等
		3 件

リフォーム支援



大規模修繕工事（中区）



耐震改修工事（戸塚区）

総合管理事業等



長津田マークタウン（緑区）

4. 民間提携住宅事業

高齢者の居住の安定確保を図るため、民間土地所有者との協働により、高齢者向け地域優良賃貸住宅の供給・建設を推進します。

また、これまで供給に携わった「ヨコハマ・りぶいん」等の管理・運営を行うとともに、公的賃貸住宅としての制度期間が満了した団地の中から、当公社管理の民間賃貸住宅「ヨコハマ・れんとす」への移行を進め、引き続き、良質な住宅ストックの維持・活用を図ります。

種 別	団地数・戸数	内 訳
建設事務受託事業	2 団地 30 戸	高齢者向け地域優良賃貸住宅 新規 2 団地 30 戸
管理受託事業	278 団地 (※1) 6,072 戸	ヨコハマ・りぶいん 14 団地 247 戸 ヨコハマ・れんとす (※2) 233 団地 4,274 戸 高齢者向け地域優良賃貸住宅 50 団地 1,551 戸

※1 団地数合計は、合築（高齢者向け・りぶいん・れんとす併用）19 団地分を差し引いたもの

※2 子育てりぶいん（268 戸）に係る管理住宅含む。

5. 市営住宅管理事業

(1) 募集等業務

市内 18 区の市営住宅 281 団地 31,396 戸の入居者募集及び使用料決定のための収入申告に関する業務のほか、建物の計画修繕に関する業務等を受託、実施します。

住宅セーフティネットの根幹を担う市営住宅を住宅確保要配慮者に対して幅広く提供できる入居募集方法やスキームの検討を横浜市とともに進めます。

(2) 指定管理者業務

2019 年度から 2023 年度まで指定管理者として業務を受託、実施しています。市内 18 区を 8 つにブロック分けされた内の 2 つである港南区、戸塚区、泉区、瀬谷区の 4 区において、入居者からの諸届の受付や、使用料の収納事務、施設・設備管理等の業務を行います。

満足度・利便性向上のため移動販売車誘致や自動販売機設置、地域協力体制強化のため自治会への支援・協力を引き続き実施します。

種 別	団地数・施設数、戸数・区画数			
	全 体		うち、指定管理者業務の対象数（4 区）	
市営住宅	281 団地	31,396 戸	49 団地	9,515 戸
市営住宅駐車場	86 施設	10,065 区画	20 施設	2,295 区画
その他（駐車場、自販機）			13 施設	133 区画

募集等業務



市営住宅抽選会（中区）

指定管理者業務



移動販売車（瀬谷区）

6. その他受託事業

横浜市の施策の推進等に関する業務を受託し、実施します。

令和 4 年度は、高齢者等の居住の安定確保に対する支援など民間住宅関連支援事業に関する業務や空家総合案内窓口業務を受託、実施します。

横浜市居住支援協議会では、会員と事務局の両面から運営を支援し、住宅確保要配慮者のうち特に相談件数の多い分野の支援の充実化と団体間や区局の連携強化を図るサポーター認定制度を推進します。

件 数	内 訳
4 件	横浜市民間住宅関連支援事業業務（高齢者住替え促進事業） 空家総合案内窓口業務 セーフティネット住宅補助金事務局窓口業務 横浜市居住支援協議会事務局・窓口業務

●住まい・まちづくり相談

「住まい・まちづくり相談センター（住まいるイン）」は、住まいに関する相談窓口を集約するため、令和3年9月にそごう横浜から本社に移転しました。引き続き、住まい・まちづくりに関わる総合的な相談・案内、情報提供等を進めるとともに、他団体との連携による相談拠点のネットワークづくりに参画するなど、相談機能の充実に取り組みます。

このほか、高齢者の住まいに関わる出前講座を地域のケアプラザで開催し、相談業務の紹介や情報交換など福祉施策との連携を推進します。

7. 長期割賦事業

分譲住宅後払い制度に基づき、後払い金の回収業務を実施します。

件数	内 訳
21件	分譲住宅後払い金回収業務 分譲住宅「森の台ネーブルランド」他4団地

8. 組織運営

業務執行にあたり、内部統制に関する基本方針の下、コンプライアンス委員会等の運営、内部監査の実施、個人情報の適切な保護体制の確保、公益通報等外部窓口の設置など、職員のコンプライアンス意識の醸成を図り、適正な組織運営を行います。

また、職員研修やOJTを基本とした人材育成等を計画的に進めるとともに、新しいことへ挑戦する風土づくりのための取組みを推進します。

そのほか、新型コロナウイルス対策と合わせ、働き方改革の一環としてフレックスタイムやテレワーク等を継続します。さらに、多様で働きやすい職場環境の整備・管理コスト削減による生産性向上・業務の効率化などを目的として社内のIT化を推進するなど持続的で安定した団体運営に取り組みます。

「SDGsの取組み」

会社は横浜市の外郭団体として、住まいに関する社会的・政策的な課題に応えるべく、市民や環境等に配慮した様々な事業を行ってきました。

横浜市は、国内で先進的にSDGsに取り組む自治体として、SDGs未来都市の選定を受けており、会社も持続可能な社会・環境づくりに貢献する組織としてSDGsの視点を事業運営に取り入れてまいります。

職員の理解の向上、風土の構築、事業との紐づけや目標設定、Y-SDGsの認証取得などに取組み、社外へ発信します。

令和 4 年度

資金計画

令和4年度予定キャッシュフロー計算書

横浜市住宅供給公社
(単位:円)

区 分	自 2022年4月 1日 至 2023年3月31日
事業活動によるキャッシュフロー	1,030,911,863
分譲事業活動による収支	543,060,000
住宅地分譲事業の収支	173,060,000
一般分譲住宅事業の収支	173,060,000
分譲住宅の譲渡による収入	173,060,000
分譲施設事業の収支	370,000,000
分譲施設の譲渡による収入	370,000,000
賃貸管理事業活動による収支	709,454,349
賃貸住宅管理事業の収支	418,704,872
一般賃貸住宅管理事業の収支	405,022,623
賃貸管理事業による収入	944,582,260
賃貸管理事業による支出	△539,559,637
高賃貸住宅管理事業の収支	13,682,249
賃貸管理事業による収入	24,236,880
賃貸管理事業による支出	△10,554,631
賃貸施設管理事業の収支	290,749,477
賃貸管理事業による収入	699,721,596
賃貸管理事業による支出	△408,972,119
受託事業活動による収支	151,008,444
まちづくり事業の収支	14,788,201
受託事業による収入	121,831,408
受託事業による支出	△107,043,207
マンション等管理支援事業の収支	51,563,225
受託事業による収入	1,892,682,056
受託事業による支出	△1,841,118,831
民間提携住宅事業の収支	64,003,952
受託事業による収入	642,511,943
受託事業による支出	△578,507,991
市営住宅管理受託事業の収支	28,254,089
受託事業による収入	1,812,713,000
受託事業による支出	△1,784,458,911
その他受託事業の収支	△7,601,023
受託事業による収入	15,400,000
受託事業による支出	△23,001,023
指定管理者業務の収支	△3,019,997
市営住宅管理事業の収支	△3,019,997
指定管理者業務による収入	369,982,397
指定管理者業務による支出	△373,002,394
その他事業活動による収支	9,966,077
長期割賦事業の収支	9,966,077
長期割賦事業による収入	10,096,344
長期割賦事業による支出	△130,267
一般管理活動による収支	△296,920,093
その他経常損益に係る収支	△82,636,917
その他経常損益に係る支出	△82,636,917
支払利息による支出	△12,727,200
支払手数料による支出	△1,100,000
雑損失	△68,809,717

投資活動によるキャッシュフロー	△1,897,030,176
事業資産形成活動による収支	△1,838,330,176
分譲事業資産形成による収支	△205,665,557
分譲施設資産形成の収支	△205,665,557
分譲施設資産取得による支出	△205,665,557
まちづくり事業建設工事による収支	△716,333,757
まちづくり事業建設工事の収支	△716,333,757
まちづくり事業建設工事による収入	152,325,000
まちづくり事業建設工事による支出	△868,658,757
賃貸事業資産形成による収支	△916,330,862
一般賃貸住宅資産取得の収支	△401,016,984
賃貸住宅資産取得による支出	△401,016,984
賃貸施設資産形成の収支	△515,313,878
賃貸施設資産取得による支出	△515,313,878
その他の投資活動による収支	△58,700,000
有形固定資産等の形成による収支	△78,000,000
その他の有形・無形固定資産形成収支	△78,000,000
その他収支	19,300,000
財務活動によるキャッシュフロー	△439,658,633
事業活動に係る資金の返済による支出	△439,481,513
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△439,481,513
リース債務に係る支出	△177,120
当期中の資金収支合計	△1,305,776,946
前期繰越金(現金及び現金同等物)	4,590,048,168
次期繰越金(現金及び現金同等物)	3,284,271,222

(注記1) このキャッシュフロー計算書における次期繰越金(現金及び現金同等物)と、貸借対照表に掲記されている「流動資産／現金・預金」及び「固定資産／定期預金・有価証券」項目との関係は下表のとおりである。

貸借対照表科目	当年度
次期繰越金	3,284,271,222
流動資産	3,284,271,222
現金・預金	3,284,271,222
預金	3,284,271,222
合計	3,284,271,222

令和4年度

予定財務諸表

横浜市住宅供給公社

目 次

令和4年度	予定貸借対照表	-----	1
令和4年度	予定損益計算書	-----	2
令和4年度	予定剰余金計算書	-----	3

令和4年度 予定貸借対照表

令和5年3月31日 現在

横浜市住宅供給公社
(単位：円)

科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	5,219,194,500	流 動 負 債	3,431,645,016
現金預金	3,284,271,222	次期返済長期借入金	819,313,000
まちづくり事業建設工事	1,195,024,096	前受金	1,064,542,932
受託事業建設工事	739,899,182	預り金	1,462,583,084
		引当金	85,206,000
		期末手当等引当金	85,206,000
固 定 資 産	23,442,307,790	固 定 負 債	9,482,774,241
賃貸事業資産	23,110,288,552	長期借入金	5,980,226,000
賃貸住宅資産	17,879,879,073	預り保証金	772,614,194
減価償却累計額	△4,763,651,223	繰延建設補助金	718,137,575
減損損失累計額	△80,361,792	引当金	1,731,275,312
賃貸施設等資産	13,101,563,961	退職給付引当金	803,886,926
減価償却累計額	△3,025,094,864	計画修繕引当金	927,388,386
減損損失累計額	△10,907,661	その他固定負債	280,521,160
長期前払費用	8,861,058		
その他事業資産	78,649,523	【 負 債 合 計 】	12,914,419,257
長期事業未収金	78,649,523		
有形固定資産	129,373,602	資 本 金	10,000,000
建物等資産	104,885,116		
減価償却累計額	△48,710,198	剰 余 金	15,737,083,033
減損損失累計額	△32,678,207	資本剰余金	607,303,777
土地資産	46,999,305	利益剰余金	15,129,779,256
減損損失累計額	△24,810,249		
その他有形固定資産	283,697,742	【 資 本 合 計 】	15,747,083,033
減価償却累計額	△200,009,907		
無形固定資産	46,238,235		
その他無形固定資産	46,238,235		
その他固定資産	77,757,878		
その他資産	77,757,878		
資 産 合 計	28,661,502,290	負 債 及 び 資 本 合 計	28,661,502,290

令和4年度予定損益計算書

横浜市住宅供給公社

(単位：円)

科 目	自 令和4年 4月 1日 至 令和5年 3月 31日
事業収益 [a]	6,195,567,271
分譲事業収益	370,000,000
分譲施設事業収益	370,000,000
賃貸管理事業収益	1,703,021,542
賃貸住宅管理事業収益	998,698,544
一般賃貸住宅管理事業収益	972,990,560
高優賃住宅管理事業収益	25,707,984
賃貸施設管理事業収益	704,322,998
受託事業収益	3,749,086,240
まちづくり事業収益	122,394,241
マンション等管理支援事業収益	1,156,067,056
民間提携住宅事業収益	642,511,943
市営住宅管理受託事業収益	1,812,713,000
その他受託事業収益	15,400,000
指定管理者業務収益	369,982,397
市営住宅管理事業収益	369,982,397
その他事業収益	3,477,092
長期割賦事業収益	3,477,092
事業原価 [b]	5,682,969,089
分譲事業原価	319,644,334
分譲施設事業原価	319,644,334
賃貸管理事業原価	1,355,611,876
賃貸住宅管理事業原価	799,899,265
一般賃貸住宅管理事業原価	775,397,737
高優賃住宅管理事業原価	24,501,528
賃貸施設管理事業原価	555,712,611
受託事業原価	3,630,604,042
まちづくり事業原価	109,769,046
マンション等管理支援事業原価	1,112,117,786
民間提携住宅事業原価	593,503,730
市営住宅管理受託事業原価	1,791,525,829
その他受託事業原価	23,687,651
指定管理者業務原価	376,974,549
市営住宅管理事業原価	376,974,549
その他事業原価	134,288
長期割賦事業原価	134,288
一般管理費 [c]	306,084,112
事業利益(損失) [d=a-b-c]	206,514,070
その他経常費用 [f]	70,584,910
支払利息	12,727,200
支払手数料	1,100,000
雑損失	56,757,710
経常利益(損失) [g=d+e-f]	135,929,160
当期純利益(純損失) [j=g]	135,929,160

令和4年度予定剰余金計算書

横浜市住宅供給公社
(単位: 円)

項 目		自 令和4年4月 1日 至 令和5年3月31日
資本剰余金	期首残高	607,303,777
	当期増加高又は減少高	0
	非償却資産取得に係る補助金受入による増加高	0
	期末残高	607,303,777
利益剰余金	期首残高	14,993,850,096
	当期増加高又は減少高	135,929,160
	当期純利益	135,929,160
	期末残高	15,129,779,256
合計	期首残高	15,601,153,873
	当期増加高又は減少高	135,929,160
	期末残高	15,737,083,033